

## QUE CACHE LA CONTRE-LETTRE ?

Nous avons tous entendu parler à un moment ou à un autre d'une histoire de document qui en changeait un autre, celui-là « officiel ». Il y a fort à parier qu'il s'agissait d'une contre-lettre. Une contre-lettre est une entente que font des personnes pour cacher la véritable convention intervenue entre elles. Ces personnes présentent d'un côté un acte officiel qui est soit contredit, soit modifié ou dont on a changé les effets par cette entente cachée, c'est-à-dire la contre-lettre.

Bien que la vraie raison d'être d'une contre-lettre réside dans les possibilités qu'elle offre de conserver de la discrétion autour de certains actes juridiques, il arrive parfois qu'elle soit utilisée de mauvaise foi ou pour cacher des actes illégaux. Il importe donc pour ceux qui songent à avoir recours à la contre-lettre de bien connaître les règles entourant son utilisation pour que le tout soit fait de façon légale.

De manière générale, disons d'abord que dans la mesure où une contre-lettre respecte l'ordre public et les lois en vigueur, elle est légale. Cette règle laisse place à l'interprétation et les quelques exemples qui suivent permettent de démontrer que les usages possibles d'une contre-lettre sont très nombreux. Une personne désire ne pas apparaître comme propriétaire d'un immeuble : elle simulera une vente par un acte officiel mais s'en gardera la propriété par contre-lettre. Autre cas possible, un donateur qui ne veut pas que l'on sache qu'il a fait un don simulera par un acte officiel une vente alors que par les conditions d'une contre-lettre, il s'agira d'une donation. Autre exemple, vous négociez avec une personne qui ne veut pas vous vendre sa propriété. Il vous sera possible d'agir par l'intermédiaire d'un prête-nom pour acquérir l'immeuble qu'on aurait ainsi refusé de vous vendre en premier lieu.

Suite à ces exemples, nous sommes en droit de nous demander si les risques liés au recours à la contre-lettre en valent la peine. Avec les réserves exprimées sur la légalité et la mauvaise foi, des personnes sont libres de contracter toutes les obligations et de faire tous les contrats qu'elles souhaitent entre elles. Cependant, comme l'utilisation de la contre-lettre est susceptible de créer de la confusion, le législateur a établi des règles strictes sur les effets pouvant résulter de son utilisation. Dans quelle mesure peut-on obtenir l'exécution forcée d'une telle entente ?

Ces règles diffèrent selon qu'il s'agisse des relations entre les parties à cette contre-lettre ou des effets sur les relations envers les tiers qui y sont étrangers. Entre les parties, c'est la contre-lettre qui doit l'emporter sur le contrat officiel.

Par ailleurs, les tiers de bonne foi peuvent, selon leur intérêt, se prévaloir du contrat officiel ou de la contre-lettre, selon ce qui est le plus avantageux pour eux. Cependant, si le tiers connaissait l'existence de la contre-lettre, il ne pourra exiger plus que ce qu'elle contient par rapport à ses intérêts.

On peut donc conclure que derrière l'apparente nébulosité et instabilité de la contre-lettre se cache un moyen efficace de simulation. Il faut l'utiliser en gardant à l'esprit l'importance du respect des règles d'ordre public ainsi que la nécessité d'avoir une preuve écrite de cette contre-lettre. Une partie qui souhaite recourir à cette technique devra aussi être consciente que son cocontractant pourra forcer l'exécution des obligations réelles en cas de différend. Mais plus important encore, il faut être conscient du fait qu'un tiers de bonne foi s'estimant lésé pourra exiger le respect de l'acte apparent ou de l'acte simulé, s'il apprend l'existence de ce dernier et que celui-ci lui est plus favorable.

Il s'agit donc d'un outil intéressant mais qui doit être utilisé avec précaution car celui qui l'utilise de façon négligente et à mauvais escient pourrait fort bien se retrouver à être celui qui en subira les conséquences fâcheuses.

**Serge LeBel, associé chez BCF**  
**418-692-4159**

This article is available in french only.